

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-21	BBBfa(N)	
Apr-20	BBBfa(N)	

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.

2 FEBRUARY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (FIC JMMB Inmobiliario II) está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II se sustenta en una cartera en formación y es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los alquileres. En contrapartida, la calificación incorpora el alto nivel de endeudamiento, la exposición al riesgo del negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.

El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora está operando en forma remota y con una cantidad limitada de personal en oficinas. Continúa ofreciendo sus servicios a través de diversos canales de comunicación, manteniendo las operaciones de manera normal según su plan de continuidad de negocios durante el periodo de emergencia.

El Fondo contempla un programa de emisiones de US\$60 millones, equivalentes a 60.000 cuotas. La primera emisión del fondo equivalente a 12 mil cuotas que totalizan el 20% de su programa de emisión, fue realizada entre marzo y mayo de 2020.

Al cierre de noviembre de 2020 administraba un patrimonio de US\$12,4 millones, representando un 3,8% del total de del mercado de fondos de similar orientación.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre de 2020, el 88,1% de los activos se concentraba en bienes que generan usufructo, un 10,0% en inmuebles, un 1,2% en bonos corporativos y un 0,6% en cuentas disponibles y otros activos.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, se espera que el Fondo mantenga una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos trimestrales. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos financieros. En julio y octubre de 2020 el Fondo ha entregado sus dos primeros dividendos, totalizando US\$7,84 por cuota.

A noviembre de 2020 el Fondo registró un endeudamiento financiero cercano al 49,1% del patrimonio, en tanto que el reglamento interno establece que puede endeudarse hasta un 50% del total de su patrimonio, ubicándolo muy cerca de este límite. A nivel global, considerando otros pasivos operativos, el endeudamiento del fondo alcanza un 60,2%.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de operación para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde el inicio el Fondo alcanza una rentabilidad de 4,5%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 6,8%.

El vencimiento del Fondo es de 15 años, con término establecido para marzo de 2035, lo que entrega un tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y su correcta liquidación.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400